

Bebauungsplan „Auenheim-Süd“ in Kehl-Auenheim, 3. u. 4. Änderung

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt :

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

zulässig sind :

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig :

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche untergeordnet sind.
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Verwaltungs- und gewerbliche Gebäude dürfen mit max. 4 Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO errichtet werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO bezogen auf OK Straßenmitte festgesetzt und zwar :

- * im Randbereich des Gebietes entsprechend Planeinschrieb auf 16,0 m und
- * in allen anderen Bereichen auf 22,0 m

Sonderbauwerke wie z.B. Silos, Türme, Kamine, Portalkräne etc. dürfen

- * im Randbereich bis zu einer Höhe von 20,0 m und
- * in allen anderen Bereichen bis zu einer Höhe von 26,0 m errichtet werden

Innerhalb der Schutzstreifen der 110 KV-Freileitung sind nur Bauwerke und Pflanzungen zulässig, bei denen der nach VDE 0210 vorgeschriebene Mindestabstand von 3,0 m zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseil eingehalten ist. Bei dem Bauvorhaben, bei welchem das Baugrundstück von Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Badenwerk AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

3. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, d.h. die baulichen Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Länge zu errichten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

5. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind der 6,0 m breite Pflanzstreifen entlang der Kreisstraße (K 5373) und die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Sichtdreiecke. In diesen Bereichen sind nur unterirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

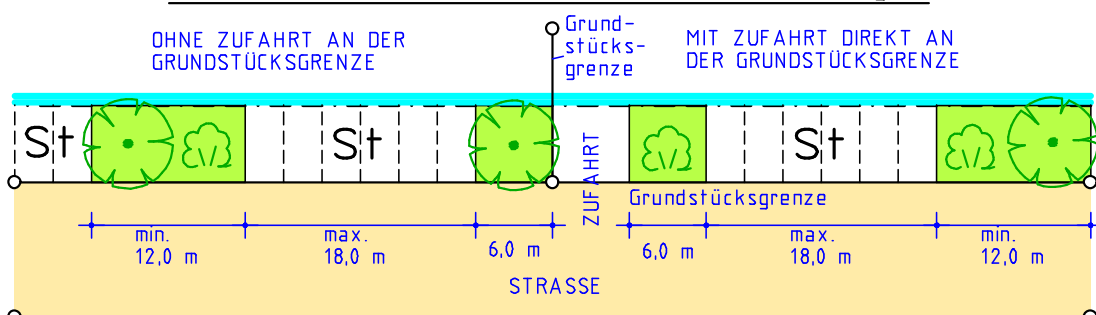
Die Sichtfelder sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Nutzungen dürfen die Höhe von max. 0,8 m über OK Straßenmitte nicht überschreiten.

7. Stellplätze, Carports und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Carports sind überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtsseite geöffnet sind. Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können auch in der 6,0 m tiefen Grünfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze angelegt werden, soweit dies aus Verkehrssicherheitsgründen möglich ist. Sie sind in die Grünfläche derart einzubinden, dass nach max. 18,0 m Länge für Stellplätze mind. 12,0 m Grünfläche zu folgen hat.

Beginnend an der Grundstücksgrenze darf erst nach mind. 6,0 m Grünfläche die Stellplatzfläche beginnen. Wird die Grundstückszufahrt an der Grundstücksgrenze angeordnet, verschiebt sich die 6,0 m Grünfläche um die Breite der Zufahrtsfläche (siehe auch Skizze im Plan).

Skizze zu Punkt 7 der textlichen Festsetzungen



Die An- und Ablieferung hat über befestigte Zufahrten auf der Privatfläche zu erfolgen. Die Abwicklung von An- und Ablieferung ist in der 6,0 m Zone für Grünflächen ausnahmslos unzulässig. Die Grundstückszufahrten sind in die max. 18,0 m breiten Stellplatzflächen einzurechnen.

8. Versorgungsanlagen und –leitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig. Die Standorte von Trafostationen müssen von Fall zu Fall im Einvernehmen mit dem Badenwerk festgelegt werden.

9. Flächen für Aufschüttungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Alle Grundstücke sind mind. an den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zum Ausbauniveau der Verkehrsflächen aufzuschütten (siehe nachrichtliche Höhenangaben im zeichnerischen Teil).

10. Immissionsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Erstellung und das Betreiben von Anlagen, von denen Geruchs-, Rauch-, Staub- und Lärmbelastigungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu erwarten sind, sind unzulässig, soweit sie die zulässigen Belastungswerte der jeweils gültigen Fassung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der entsprechenden Ausführungsbestimmungen überschreiten.

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

a. Der 6,0 m breite Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze ist als Privatgrünfläche, in die Stellplätze integriert werden können (s. Pkt. 7), anzulegen, durch Anpflanzen mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern zu gliedern. Pro abgegrenzter Grünfläche oder 12,0 m Länge sind zwei Bäume anzuordnen und 20 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Hochwachsende einheimische Laubbäume und standortgerechte Straucharten sind zu bevorzugen. Das Anpflanzen von Koniferen (Nadelbäume) ist nicht zulässig.

Vorgeschlagen werden z. B.:

Bäume	Sträucher
Spitzahorn (Acer platanoides)	Hasel (Corylus avellana)
Esche (Fraxinus excelsior)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelkirsche (Prunus (avium)	Gew. Schneeball (Viburnum opulus)
Winterlinde (Tilia cordata)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Stieleiche (Quercus robus)	Weißdorn (Crataegus laerigata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Feldahorn (Acer campestre)	Hundsrose (Rosa canina)

b. Die privaten Pflanzstreifen zur Ortsrandeingrünung sind durch Anpflanzen mit Baumgruppen, Einzelbäumen und Sträuchern zu gliedern. Auf diesen Pflanzstreifen sind jegliche bauliche Vorhaben verboten. Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße (K 5373) sind unzulässig. Pro 100 m² Grünfläche sind mind. 2 Bäume anzupflanzen und mind. 50 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Hochwachsende einheimische Laubbäume sowie standortgerechte Strauchar-

ten sind zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden: Die unter a) genannten Arten oder wahlweise hochstämmige Obstbäume alter lokaler Sorten. Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

- c. Die im Nordosten liegende öffentliche Grünfläche ist als Obstbaumwiese naturnah anzulegen. Dabei sind hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten in Abständen von 10 - 15 m zu pflanzen.
Auf der südöstlich gelegenen Grünfläche ist ein Feldgehölz aus einheimischen Baum- und Straucharten anzulegen. Bäume und Großsträucher sind in der Kernzone, kleinere Sträucher in der Mantelzone zu pflanzen. Die Pflanzabstände für größere Sträucher sollten ca. 2m x 2m, für kleiner bleibende Arten ca. 1m x 1m betragen, damit ein dichter Gehölzbestand entstehen kann. Vorgeschlagen werden die unter Nr. a) genannten Arten
- d. Der Gewässerschutzstreifen entlang des Fohlweidgrabens ist in der bestehenden Breite von jeweils 5 m zu erhalten, zu pflegen und von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten. Ausgenommen davon sind die im zeichnerischen Teil vorgesehenen beiden Brücken. Die Standorte der beiden Brücken sind nicht verbindlich. Der durchgängige Gehölzsaum auf einer Seite ist zu erhalten und auf der gegenüberliegenden Seite ein Wiesenstreifen (frei von Gehölzen) anzulegen.
- e. Im Bereich von Aufschüttungen sind beim Anpflanzen von Bäumen die Wurzelbereiche mit Mutterboden aufzufüllen. Im Bereich von Strauchwerk, Rasen etc. ist eine Auffüllung mit mind. 30 cm Mutterboden vorzunehmen.
- f. Vorhandene Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz.

12. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Auf dem 10 m breiten privaten Grünstreifen im Norden des Erweiterungsgebietes befinden sich zwei kleine Reste einer seggen- und binsenreichen Nasswiese, die nach § 24a NatSchG unter besonderem Schutz stehen. Sie stellen Teile des Biotopverbundes „Feuchtgebiet südlich von Auenheim“ dar und sind unter der Biotop-Nr. 7413-317-3001 kartiert. Durch entsprechende Pflegemaßnahmen ist dieser Grünstreifen in seinem jetzigen Zustand dauerhaft zu erhalten. Die Nasswiesen sind max. 1 x pro Jahr und jeweils nach Samenwurf zu mähen. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotopstrukturen führen können, sind verboten.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen werden Leitungsrechte zugunsten der Erschließungs- und Versorgungsträger festgesetzt.

Im Nordosten des Erweiterungsgebietes verläuft die Gashochdruckleitung DN 300 St Ka, PN 16 der MIBA auf dem Flst.Nr. 242/62 in nord-südlicher Richtung. Entlang der Gasleitung ist beidseitig ein Schutzstreifen in einer Breite von je 3,0 m einzuhalten, in dem keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Das Lagern von schwer transportablen Materialien ist unzulässig. PKW-Stellplätze können jedoch im Bereich der Gasleitungstrasse errichtet werden.

14. Festsetzung der Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden darf nicht unter 133,75 m ü.NN liegen. Der mittlere Grundwasserstand liegt im Baugebiet „Auenheim-Süd“ bei 133,75 m ü. NN. Der bekannte bisher maximal beobachtete Grundwasserstand liegt bei 134,25 m ü. NN. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszuführen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO

1. Dachform und Dachneigung (DN)

Für gewerbliche Bauten sind zulässig : Flachdach, Sheddach, Pultdach und flachgeneigtes Satteldach. Die maximale Dachneigung (DN max.) beträgt 18°.

Bei Wohngebäuden sind nur geneigte Dachflächen mit einer max. Dachneigung (DN max.) von 45° zulässig.

2. Traufhöhe

Bei Wohngebäuden beträgt die Traufhöhe max. 7,0 m bezogen auf OK Straßenmitte.

III. Hinweise

1. Archäologische Funde wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. sind sofort dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, zu melden. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

2. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle/Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten.

3. Änderung Aufstellungsbeschluss (Änderungsbeschluss) durch den Gemeinderat am 03.07.1991
Bürgerbeteiligung durch öffentliche Darlegung vom 21.11.1991 bis 06.12.1991
Erster Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 08.04.1992
Erste öffentliche Auslegung vom 21.04.1992 bis 22.05.1992
Erster Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am 23.09.1993
Zweiter Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 25.01.1995
Zweite öffentliche Auslegung vom 23.02.1995 bis 24.03.1995
Dritter Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 28.10.1999
Dritte öffentliche Auslegung vom 06.12.1999 bis 07.01.2000
Erneuter Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am 20.09.2000
3. Änderung in Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung am 18.10.2000

Für die Stadt Kehl Ausgefertigt am 10.10.2000
Der Oberbürgermeister gez. (Dr. Petry) Stadtbauamt Kehl, Planungsabteilung

4. bereichsweise Änderung Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 15.05.2002
Öffentliche Auslegung vom 10.06.2002 bis 11.07.2002
Beteiligung der TÖB mit Schreiben vom 03.06.2002 und 17.12.2002
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am 26.02.2003
4. ber. Änderung in Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung am 09.04.2003

Für die Stadt Kehl Ausgefertigt am 27.03.2003
Der Oberbürgermeister gez. (Dr. Petry) Stadtbauamt Kehl, Planungsabteilung

Bebauungsplan „Auenheim-Süd“ in Kehl-Auenheim, 5. Änderung

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt :

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

zulässig sind :

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig :

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche untergeordnet sind.
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Verwaltungs- und gewerbliche Gebäude dürfen mit max. 4 Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO errichtet werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO bezogen auf OK Straßenmitte festgesetzt und zwar :

- * im Randbereich des Gebietes entsprechend Planeinschrieb auf 16,0 m und
- * in allen anderen Bereichen auf 22,0 m

Sonderbauwerke wie z.B. Silos, Türme, Kamine, Portalkräne etc. dürfen

- * im Randbereich bis zu einer Höhe von 20,0 m und
- * in allen anderen Bereichen bis zu einer Höhe von 26,0 m errichtet werden

Innerhalb der Schutzstreifen der 110 KV-Freileitung sind nur Bauwerke und Pflanzungen zulässig, bei denen der nach VDE 0210 vorgeschriebene Mindestabstand von 3,0 m zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseil eingehalten ist. Bei dem Bauvorhaben, bei welchem das Baugrundstück von Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Badenwerk AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die An- und Ablieferung hat über befestigte Zufahrten auf der Privatfläche zu erfolgen. Die Abwicklung von An- und Ablieferung ist in der 6,0 m Zone für Grünflächen ausnahmslos unzulässig. Die Grundstückszufahrten sind in die max. 18,0 m breiten Stellplatzflächen einzurechnen.

8. Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Das unbelastete Oberflächenwasser von den Dachflächen ist zur Versickerung zu bringen. Für die Ableitung und Rückhaltung des unbelasteten Dachwassers ist innerhalb des nördlichen Erweiterungsgebietes eine Versickerungsfläche festgesetzt, die die Funktion einer Rückhaltemulde mit Sickerung hat. Die Ableitung in die Versickerungsmulde ist im Zuge der Grundstücksentwässerung durch die Grundstücksbesitzer zu regeln.

Das Einleiten von Haushalts- und Produktionsabwasser in die Versickerungsmulde ist verboten. Diese sind der Kanalisation zuzuführen.

Das Oberflächenwasser der Hof-, Park- und Fahrflächen ist flächig zur Versickerung zu bringen.

Lagerplätze sowie Wartungsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe abgelagert werden (z. B. Öle, Fette, Imprägnierungen u. ä.) sind so herzustellen, dass das dort anfallende Niederschlagswasser nicht in das Grundwasser gelangen kann. Solche Flächen können nur auf Einzelantrag, nach Abstimmung mit dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg, errichtet werden.

9. Versorgungsanlagen und –leitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig. Die Standorte von Trafostationen müssen von Fall zu Fall im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen festgelegt werden.

10. Flächen für Aufschüttungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Alle Grundstücke sind mind. an den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zum Ausbauniveau der Verkehrsflächen aufzuschütten (siehe nachrichtliche Höhenangaben im zeichnerischen Teil).

11. Immissionsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Erstellung und das Betreiben von Anlagen, von denen Geruchs-, Rauch-, Staub- und Lärmbelastungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu erwarten sind, sind unzulässig, soweit sie die zulässigen Belastungswerte der jeweils gültigen Fassung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der entsprechenden Ausführungsbestimmungen überschreiten.

12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

a. Der 6,0 m breite Grundstückstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze ist als Privatgrünfläche, in die Stellplätze integriert werden können (s. Pkt. 7), anzulegen, durch Anpflanzen mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern zu gliedern. Pro abgegrenzter Grünfläche oder 12,0 m Länge sind zwei Bäume anzuordnen und 20 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Hochwachsende einheimische Laubbäume und standortgerechte Straucharten

sind zu bevorzugen. Das Anpflanzen von Koniferen (Nadelbäume) ist nicht zulässig.

Vorgeschlagen werden z. B.:

Bäume	Sträucher
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Gew. Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus laerigata</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)

- b. Die privaten Pflanzstreifen zur Ortsrandeingrünung sind durch Anpflanzen mit Baumgruppen, Einzelbäumen und Sträuchern zu gliedern. Auf diesen Pflanzstreifen sind jegliche bauliche Vorhaben verboten. Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße (K 5373) sind unzulässig. Pro 100 m² Grünfläche sind mind. 2 Bäume anzupflanzen und mind. 50 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Hochwachsende einheimische Laubbäume sowie standortgerechte Straucharten sind zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden: Die unter a) genannten Arten oder wahlweise hochstämmige Obstbäume alter lokaler Sorten. Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.
- c. Im Bereich von Aufschüttungen sind beim Anpflanzen von Bäumen die Wurzelbereiche mit Mutterboden aufzufüllen. Im Bereich von Strauchwerk, Rasen etc. ist eine Auffüllung mit mind. 30 cm Mutterboden vorzunehmen.
- d. Vorhandene Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz.

13. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Im Erweiterungsgebiet befindet sich ein Feldgehölz, das nach § 24a NatSchG unter besonderem Schutz steht, jedoch nicht kartiert worden ist. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotopstrukturen führen können, sind verboten.

Als Ausgleich ist ein bisher als Ackerland genutztes Grundstück von ca. 40 ar im Gewann „Park“ (Flst.Nr. 241/6) in eine Streuobstwiese zu überführen. Die Fläche ist mit 35 bis 40 hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten zu bepflanzen. Die Pflege der Obstbäume wie Erziehungsschnitt und der Wiese wie jährliche Mahd und Abfahren des Mähguts sind mit der Umweltabteilung abzustimmen.

14. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen werden Leitungsrechte zugunsten der Erschließungs- und Versorgungsträger festgesetzt. Leitungen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden. Die entsprechenden Schutzabstände sind einzuhalten.

Im Westen des nördlichen Erweiterungsgebietes befindet sich ein Mast der 110-kV-Freileitung der EnBW. Um die Standsicherheit des Mastes nicht zu gefährden, dürfen in einem Radius von 10 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht vorgenommen werden. Es ist eine ungehinderte Zufahrt zum Maststandort auch mit LKWs zu gewährleisten.

15. Festsetzung der Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden darf nicht unter 133,75 m ü.NN liegen. Der mittlere Grundwasserstand liegt im Baugebiet „Auenheim-Süd“ bei 133,75 m ü. NN. Der bekannte bisher maximal beobachtete Grundwasserstand liegt bei 134,25 m ü. NN. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszuführen.

Nachrichtlich: Gleichzeitig werden in gesonderter Satzung festgesetzt:

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO

1. Dachform und Dachneigung (DN)

Für gewerbliche Bauten sind zulässig : Flachdach, Sheddach, Pultdach und flachgeneigtes Satteldach. Die maximale Dachneigung (DN max.) beträgt 18°.

Bei Wohngebäuden sind nur geneigte Dachflächen mit einer max. Dachneigung (DN max.) von 45° zulässig.

Dacheindeckungen und Dachinstallationen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig

2. Traufhöhe

Bei Wohngebäuden beträgt die Traufhöhe max. 7,0 m bezogen auf OK Straßenmitte.

III. Hinweise

1. Archäologische Funde wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. sind sofort dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, zu melden. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.
2. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle/Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten.

5. bereichsweise Änderung Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 25.06.2003
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 17.12.2003
Öffentliche Auslegung	vom 08.01.2004 bis 10.02.2004
Beteiligung der TÖB mit Schreiben	am 23.12.2003
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 21.04.2004
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 06.05.2004

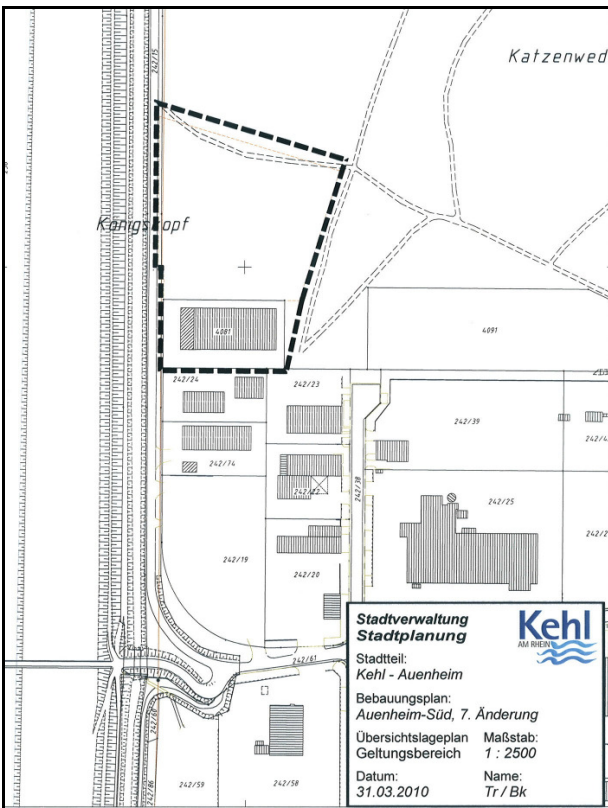
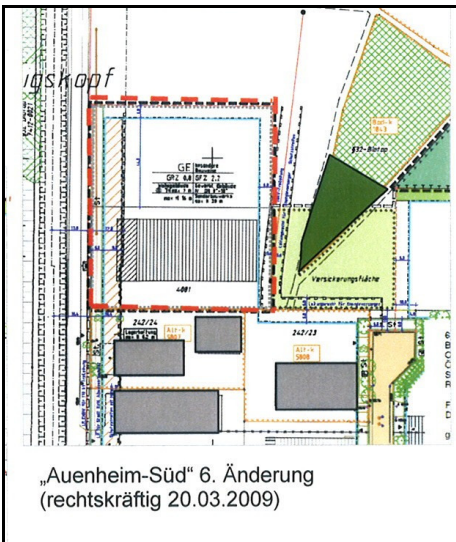
Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister gez. (Dr. Petry)

Ausgefertigt am 26.02.2004
Stadtverwaltung Kehl, Stadtplanung

Bebauungsplan "Auenheim-Süd" in Kehl-Auenheim, 6. Änderung

Der in nachfolgender Abbildung dargestellte westliche Geltungsbereich der 6. Änderung ist vollständig in den Geltungsbereich der 7. Änderung aufgenommen worden. Damit tritt der durch den Bebauungsplan "Auenheim-Süd", 7. Änderung überlagerte Bebauungsplan "Auenheim-Süd", 6. Änderung außer Kraft.

Der östliche Geltungsbereich der 6. Änderung (Ausgleichsmaßnahme Gehölzpflanzung) ist weiterhin rechtsverbindlich.



Kehl, den 16.12.2010 Tr.

Bebauungsplan „Auenheim-Süd“ in Kehl-Auenheim, 6. Änderung

Hinweis: Die 6. Änderung wurde bis auf Punkt I.11. durch die 7. Änderung überarbeitet

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt :

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- a. Auf der ca. 4.600 m² großen Fläche, die sich östlich des vorhandenen § 32-Gehölzbiotops befindet ist ein strukturreiches Feldgehölz neu zu entwickeln. Durch Neuanpflanzung mit standortheimischen Baum- und Straucharten der Rheinaue soll das angrenzende Gehölzbiotop erweitert werden. Im Innern des Feldgehölzes sind höherwüchsige Baumarten anzupflanzen, unter der sich eine Strauchschicht entwickeln soll. Die Ränder sind stufig auszubilden und aus lichtbedürftigen Gehölzen aufzubauen (Holunder, Weißdorn, Schlehe, Wildrosen). Das Pflanzmaterial ist aus gesicherten gebietsheimischen Herkunft zu beziehen (Herkunftsgebiet 6, Oberrheingraben). Die Artenzusammensetzung ist angeglichen an das bestehende Gehölzbiotop.
Vorgeschlagen werden z. B.:

Bäume	Sträucher
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Gew. Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus laerigata</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Silberweide (<i>Salix alba</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Silberpappel (<i>Populus alba</i>)	

- b. Im Bereich von Aufschüttungen sind beim Anpflanzen von Bäumen die Wurzelbereiche mit Mutterboden aufzufüllen. Im Bereich von Strauchwerk, Rasen etc. ist eine Auffüllung mit mind. 30 cm Mutterboden vorzunehmen.
- c. Vorhandene Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz.

6. Änderung Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 20.12.2007
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 16.01.2008
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat	am 18.06.2008
Öffentliche Auslegung	vom 07.07.2008 bis 08.08.2008
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 18.02.2009
Rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung	am 20.03.2009

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister gez. (Dr. Petry)

Ausgefertigt am 12.03.2009
Stadtverwaltung Kehl, Stadtplanung

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.07.2010 (GBl. S. 555, 558)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet GE 1 (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 Im Gewerbegebiet GE 1 sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

1.1.1.2 Im Gewerbegebiet GE 1 sind folgende Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Sex-Shops, Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

1.1.1.3 Folgende Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 2 BauNVO im Gewerbegebiet GE 1 allgemein zulässig :

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind

1.1.1.4 Folgende Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet GE 1 nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

1.1.2 Gewerbegebiet GE 2 (§ 8 BauNVO)

1.1.2.1 Im Gewerbegebiet GE 2 sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

1.1.2.2 Im Gewerbegebiet GE 2 sind folgende Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Sex-Shops, Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

1.1.2.3 Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet GE 2 nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

1.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

1.2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

1.2.3 Verwaltungs- und gewerbliche Gebäude dürfen mit max. 4 Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO errichtet werden.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.4.1 Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird bezogen auf die Oberkante der EDF-Straße auf 16,0 m festgesetzt.

1.2.4.2 Sonderbauwerke wie z.B. Silos, Türme, Kamine, Portalkräne, Leitungstürme etc. dürfen bis zu einer Höhe von 20,0 m errichtet werden.

1.2.4.3 Die maximale Traufhöhe der Wohngebäude im Gewerbegebiet GE 1, gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut darf eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten.

1.2.4.4 Innerhalb der Schutzstreifen der 110 KV-Freileitung sind nur Bauwerke und Pflanzungen zulässig, bei denen der nach VDE 0210 vorgeschriebene Mindestabstand von 3,0 m zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseil eingehalten ist. Dieser Abstand gilt nur für Gebäude mit einer Dachneigung > 15°. Bei Dachneigungen < 15 ° ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Eine Lagerhaltung ist bis auf 6,2 m Höhe - bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße - zulässig. Bei Pflanzungen im Schutzstreifen ist ein Mindestabstand von generell 5,0 m zu den Leitungsseilen einzuhalten. Tiefwurzelnde Bäume sind unzulässig. Bei dem Bauvorhaben, bei welchem das Baugrundstück von Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die EnBW Regional AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

1.2.4.5 Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden darf nicht unter 133,75 m ü.NN liegen. Der mittlere Grundwasserstand liegt im Baugebiet „Auenheim-Süd“ bei 133,75 m ü. NN. Der bekannte bisher maximal beobachtete Grundwasserstand liegt bei 134,25 m ü. NN. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszuführen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Als Bauweise wird die besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. D.h. die baulichen Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Länge zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, §14 BauNVO)

1.5.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

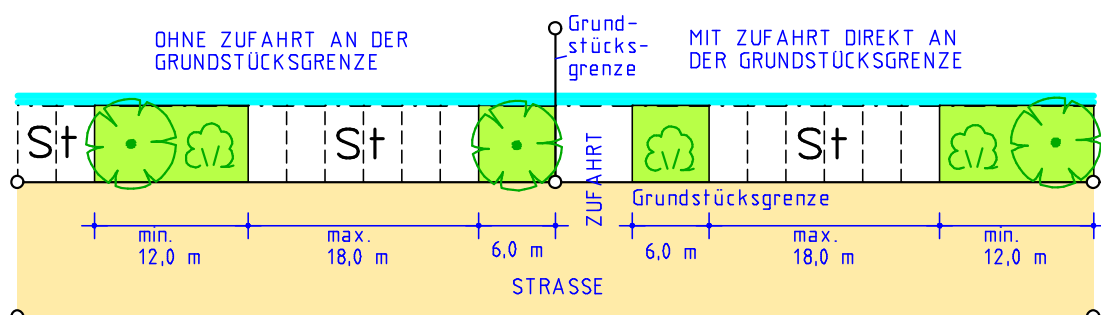
1.6.1 Carports sind überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtsseite geöffnet sind. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6.2 Stellplätze im Gewerbegebiet GE 1 können auch in der 6,0 m tiefen Grünfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze angelegt werden, soweit dies aus Verkehrssicherheitsgründen möglich ist. Sie sind in die Grünfläche derart einzubinden, dass nach max. 18,0 m Länge für Stellplätze mind. 12,0 m Grünfläche zu folgen hat.

1.6.3 Beginnend an der Grundstücksgrenze darf im Gewerbegebiet GE 1 erst nach mind. 6,0 m Grünfläche die Stellplatzfläche beginnen. Wird die Grundstückszufahrt an der Grundstücksgrenze angeordnet, verschiebt sich die 6,0 m Grünfläche um die Breite der Zufahrtsfläche.

1.6.4 Die An- und Ablieferung im Gewerbegebiet GE 1 hat über befestigte Zufahrten auf der Privatfläche zu erfolgen. Die Abwicklung von An- und Ablieferung ist in der 6,0 m Zone für Grünflächen ausnahmslos unzulässig. Die Grundstückszufahrten sind in die max. 18,0 m breiten Stellplatzflächen einzurechnen.

Skizze zu Ziffer 1.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen



1.7 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- 1.7.1 Das unbelastete Oberflächenwasser von den Dachflächen ist zur Versickerung zu bringen. Die Ableitung und Rückhaltung des unbelasteten Dachwassers hat über einen Graben in die östlich angrenzende Versickerungsfläche zu erfolgen.
- 1.7.2 Das potenziell verunreinigte Oberflächenwasser der Hof-, Park- und Fahrflächen ist über eine Schmutzfangzelle mit vorgeschaltetem Trennbauwerk (Havarie-schieber und Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation) der Versickerung zuzuleiten.
- 1.7.3 Das Einleiten von Haushalts- und Produktionsabwässern in die Versickerungsmulde ist verboten. Diese sind der Kanalisation zuzuführen.
- 1.7.4 Lagerplätze sowie Wartungsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe abgelagert werden (z.B. Öle, Fette, Imprägnierungen u.Ä.) sind so herzustellen, dass das dort anfallende Niederschlagswasser nicht in das Grundwasser gelangen kann. Solche Flächen können nur auf Einzelantrag, nach Abstimmung mit dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg, errichtet werden.

1.8 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- 1.8.1 Im Gewerbegebiet GE 1 gilt: Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig. Die Standorte von Trafostationen müssen von Fall zu Fall im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen festgelegt werden.
- 1.8.2 In GE 2 sind nur Freileitungen zulässig, die dem Betrieb der Umspannstation dienen.

1.9 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Alle Grundstücke im Gewerbegebiet sind mind. an den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zum Ausbauniveau der Verkehrsflächen aufzuschütten.

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 1.10.1 Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen werden Leitungsrechte zugunsten der Erschließungs- und Versorgungsträger festgesetzt. Leitungen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden. Die entsprechenden Schutzabstände sind einzuhalten. Die Errichtung von Stellplätzen ist in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.
- 1.10.2 In einem Radius von 8,0 m, gemessen ab der äußersten sichtbaren Kante des Mastfundaments, sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Die Maststandorte müssen für Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten uneingeschränkt zugänglich gehalten werden (auch für LKW).

1.11 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Erstellung und das Betreiben von Anlagen, von denen Geruchs-, Rauch-, Staub- und Lärmbelastigungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu erwarten sind, sind unzulässig, soweit sie die zulässigen Belastungswerte der jeweils gültigen Fassung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der entsprechenden Ausführungsbestimmungen überschreiten.

1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.12.1 Wegeflächen und Pkw-Stellplatzflächen sind ausschließlich mit einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenan-teil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe er-folgt.
- 1.12.2 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer und Oberflächen sind im Bebauungs-plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.12.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außen-beleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED).

1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

- 1.13.1 Der 6,0 m breite Grünstreifen im GE 1 bzw. der 3,0 m breite Grünstreifen im GE 2 zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze ist als private Grünfläche anzulegen und durch das Anpflanzen von Sträuchern zu gliedern. 20 % der Flä- che sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Standortgerechte Straucharten sind zu bevorzugen. In diesem Streifen sind nach Ziffer 1.6 im GE 1 Stellplätze zulässig. Artenempfehlung siehe Pflanzliste im Anhang.
- 1.13.2 Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.
- 1.13.3 Im Bereich von Aufschüttungen sind beim Anpflanzen von Bäumen die Wurzel-bereiche mit Mutterboden aufzufüllen. Im Bereich von Strauchwerk, Rasen etc. ist eine Auffüllung mit mind. 30 cm Mutterboden vorzunehmen.
- 1.13.4 Vorhandene Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Flächen genie- ßen Bestandsschutz. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäss der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.
- 1.13.5 Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung (Schluss- abnahme) folgenden Pflanzperiode erfolgen.

2 ÖRTICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.07.2010 (GBl. S. 555, 558)

2.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Für gewerbliche Bauten sind zulässig: Flachdach, Sheddach, Pultdach und flachgeneigtes Satteldach. Die maximale Dachneigung (DN max.) beträgt 18°.
- 2.1.2 Bei Wohngebäuden sind nur geneigte Dachflächen mit einer max. Dachneigung (DN max.) von 45° zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenbefunde wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Werkzeuge, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.3 Geotechnik

Im Plangebiet sind in der vorläufigen Geologischen Karte großflächige Auffüllungen über Rheinalluvionen eingetragen. Für größere bauliche Objekte bzw. Anlagen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Boden

Entsprechend der Bodenkarte von Baden-Württemberg 1: 25 000 Blatt 7413 Appenweiler liegt die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets in der Rheinaue. Die dort vorzufindenden Böden sind kalkhaltiger Auenboden im Wechsel mit kalkhaltigem Braunem Auenboden-Auengley aus 2 -12 dm mächtigem Auelehm über rheinischem Niederterrassensand und -kies.

Die jährliche Schwankungsbreite der Grundwasserstände liegt im Mittel zwischen 2 und 13 dm u. Flur. Sollten Auffüllungen vorgenommen werden, dann ist der Oberboden (Mutterboden) in einer Mächtigkeit von 2 -3 dm vorher abzutragen.

3.5 Militärische Altlasten

Im Planungsgebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst, Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat ergeben, dass im westlichen Bereich mit einer möglichen Kampfmittelbelastung gerechnet werden muss. Aufgrund dessen muss vor geplanten Eingriffen in den Untergrund (Bohr-, Grab-, Ramm- und Baggerarbeiten o.ä.) eine Geländeüberprüfung auf Kampfmittel vorgenommen werden

3.6 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuerten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als Anzsw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

3.7 Hochwasserschutz

In hochwassergefährdeten Gebieten nach § 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WG sind die Anforderungen im Falle der Neuerrichtung und der wesentlichen Änderung von vorhandenen Anlagen zu erfüllen, d. h. Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen D nach § 6 Abs. 3 der VAWS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

3.8 Interoute Germany GmbH

Die geplanten Maßnahmen kommen in den Näherungsbereich der technischen Anlagen der Interoute Germany GmbH. Dementsprechend sind min. 1 Woche vor Baubeginn die geplanten Maßnahmen zu melden bei:

Herr Mathias Gierth, Albert-Einstein-Ring 5, D-14532 Kleinmachnow, Tel.: 030/254 311451, Mobil: 0163/311 87 29, Fax: 030/254 311729, Email: mathias.gierth@interoute.com.

Anhang

Pflanzenliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Zusammensetzung: Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Bäume:

Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	Betula pendula
Zitterpappel, Espe	Populus tremula
Silber-Weide	Salix alba
Feld-Ulme	Ulmus minor

Sträucher:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Fahl-Weide	Salix rubens
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Echte Hundrose	Rosa canina
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Purpur-Weide	Salix purpurea

Ergänzungssortiment:

Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Silber-Pappel	Populus alba
Traubenkirsche	Prunus padus
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix viminalis
Mandel-Weide	Salix triandra
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gew. Schneeball	Viburnum opulus

Quelle : Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002

Ortschaft Auenheim Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Auenheim-Süd" 7. Änderung

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	21.04.2010
Frühzeitige Beteiligung	01.04.2010 - 26.04.2010
Offenlage	13.07.2010 - 13.08.2010
Satzungsbeschluss	20.10.2010
In Kraft getreten am	20.12.2010

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Kehl am Rhein übereinstimmen.

Stadt Kehl am Rhein, den 16.12.2010

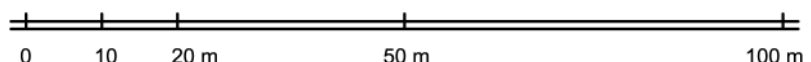
gez. Oberbürgermeister
Dr. Günther Petry

Die Planunterlage nach dem Stand vom 17.09.2010 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Kehl am Rhein, den 20.12.2010

Plandaten



M. 1 / 1000

Im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 17.09.2010

Bearbeiter: Sam/Pu
Projekt-Nr: S-10-042
Planformat: 580 x 297






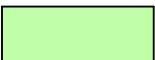
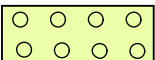
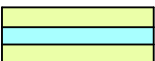




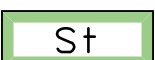
fsp.stadtplanung

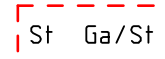
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bebauungsplan "AUENHEIM-SÜD" 3.-7. Änderung

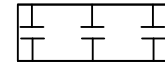
Zeichnerische Festsetzungen der 3.-7. Änderung.

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

GE	Gewerbegebiet
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
GFZ 2,2	Geschoßflächenzahl
Ⓜ	Zahl der Vollgeschosse zwingend
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
THmax	Traufhöhe maximal bei Wohngebäuden
DN 0°-18°	Dachneigung bei gewerbl. Gebäuden
max H	Gebäudehöhe maximal bei gewerblichen Gebäuden
	Maximale Höhe der Lagerhaltung 6,2 m
	Öffentliche Verkehrsfläche: Straße
	Öffentliche Verkehrsfläche: Rad- u. Fußweg
	Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün
	Öffentliche Grünfläche, Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Versickerungsfläche)
	Öffentliche Fläche: Graben mit Gewässerschutzstreifen
	Sichtflächen
	Versorgungsflächen
	Privater Pflanzstreifen mit Pflanzgebot (Ortsrandeingrünung)
	§32a-Biotop
	In die Privatgrünfläche integrierte Stellplätze



Flächen für Stellplätze und Garagen



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



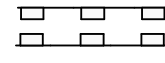
Gehölzpflanzung



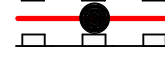
Umgrenzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind



Gehölzbestand



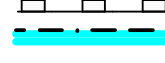
Leistungsrecht für eingetragene Leitungsträger



Leistungsrecht für Energieversorger mit Schutzstreifen



Leistungsrecht für Stadt Kehl, Abwassersammler



Leistungsrecht für unterirdische Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen



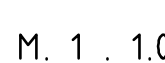
Schutzstreifen entlang der Kreisstraße 5373



Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt



geplante Grenze (nachrichtlich)



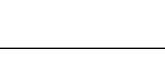
Abgrenzung untersch. Nutzung oder des Maßes des Nutzung



Geltungsbereiche der 3.-7. Änderung



Trafostation, Abwasserpumpwerk, Feuerlöschbrunnen



Verkehrsrichtung

Stadtverwaltung Kehl, Stadtplanung

M. 1 : 1.000